

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Windsor



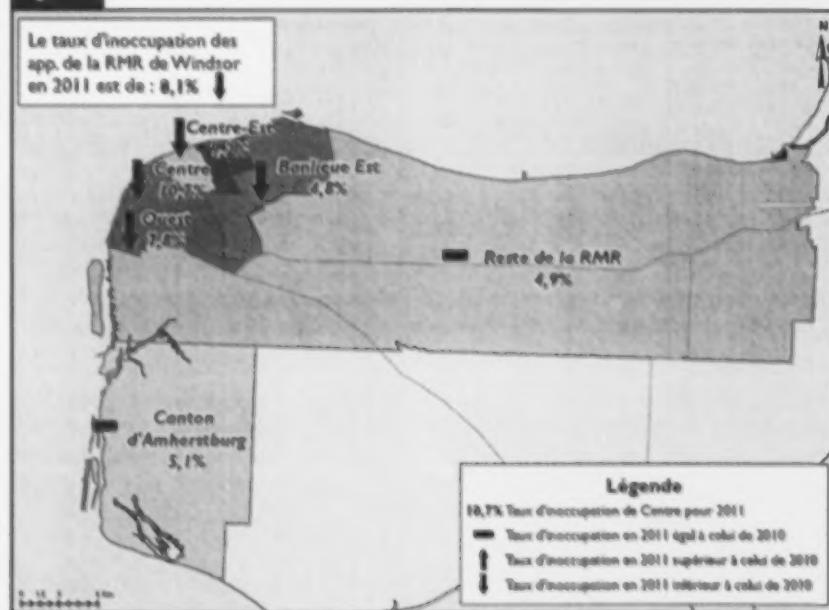
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- Dans la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, le taux d'inoccupation moyen a baissé, pour passer de 10,9 % en octobre 2010 à 8,1 % en octobre 2011.
- La diminution du chômage et le ralentissement du mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires ont contribué à la baisse du taux d'inoccupation.
- Les facteurs qui exercent des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation sont notamment l'augmentation de l'offre et le bilan migratoire régional négatif.
- Le taux d'inoccupation continuera de baisser en 2012, mais de façon moins prononcée qu'en 2011. Le mouvement de baisse du taux de chômage que la région a connu récemment se poursuivra, ce qui soutiendra le marché du travail ainsi que le marché locatif.

Figure 1



Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Table des matières

- 1 Faits saillants**
- 2 Facteurs qui soutiennent la demande de logements locatifs**
- 5 Perspectives du marché locatif**
- 6 Aperçu national**
- 7 Carte des zones d'enquête**
- 8 Description des zones d'enquête**
- 9 Tableaux du rapport sur le marché locatif**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.



Facteurs qui soutiennent la demande de logements locatifs

Dans RMR de Windsor, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée a baissé et est passé de 10,9 %, en octobre 2010, à 8,1 %, en octobre 2011. Cette diminution est attribuable en grande partie à la baisse du taux d'inoccupation dans la catégorie des appartements. Dans celle des maisons en rangée, le taux d'inoccupation a suivi une tendance inverse et a augmenté. Le taux d'inoccupation était nettement plus bas dans toutes les zones de la RMR, à l'exception de la zone 6 (reste de la RMR), où il a augmenté.

Le ralentissement du mouvement d'accès à la propriété chez les ménages locataires est un important facteur de soutien de la demande de logements locatifs en 2011. À la fin de 2009 et au début de 2010, le nombre de ventes MLS® était supérieur à la tendance. Les accédants à la propriété voulaient profiter des bas taux d'intérêt, et un grand nombre de ceux qui avaient prévu faire l'acquisition d'une habitation à un moment quelconque en 2010 ou en 2011 ont décidé de passer à l'action sans tarder, avant que les taux hypothécaires ne remontent. Ce mouvement a contribué aux taux d'inoccupation élevés observés en 2009 et en 2010, puisque quantité de ces nouveaux propriétaires ont quitté le marché locatif. L'anticipation de la demande des accédants à la propriété en 2009 et en 2010 s'est traduite en 2011 par une diminution du nombre de ménages locataires qui ont quitté leur logement locatif pour emménager dans une habitation pour propriétaire-occupant.

Dans la RMR de Windsor, le taux d'inoccupation a diminué depuis 2008 et, étant donné sa variation relativement importante cette année, il se rapproche de celui d'autres marchés ontariens. Durant la récession, les taux de chômage et d'inoccupation se sont accrus dans la RMR. En effet, le taux d'inoccupation y a atteint 14,6 % en octobre 2008, et le taux de chômage s'y est maintenu autour de 14 à 15 % durant la plus grande partie de 2009. Le taux de chômage a chuté par la suite et il a avoisiné les 10 % en 2011. Ces deux variables sont étroitement liées, puisqu'une augmentation du nombre de travailleurs stimule la demande de logements locatifs. Les projets qui ont soutenu la demande de main-d'œuvre en 2011 sont des projets d'infrastructures. Parmi ceux-ci, il y a lieu de mentionner les travaux préliminaires d'aménagement de l'autoroute entre Windsor et Essex. Comme les emplois générés par la phase de construction d'un chantier ne sont pas permanents, ces emplois soutiennent la demande de logements locatifs, puisque les travailleurs viennent souvent de l'extérieur de la région pour y occuper ces postes temporaires et qu'ils ne veulent pas prendre les engagements que suppose l'acquisition d'une propriété résidentielle.

L'importance du déficit migratoire de Windsor s'explique par le fait que le taux de chômage y est plus élevé qu'ailleurs. La migration vers l'extérieur de la RMR a toutefois ralenti depuis 2008, plus de gens restant dans une ville où les perspectives d'emploi sont meilleures. L'accroissement de l'immigration soutient davantage la demande de logements locatifs que celle de logements pour propriétaire-occupant, les personnes récemment installées dans une région étant plus

susceptibles de louer un logement que celles qui y habitent depuis un certain temps. Les flux migratoires observés en 2011 n'ont pas soutenu la demande de logements locatifs autant que pendant les deux années précédentes, puisque l'immigration vers l'Ontario a diminué et que les perspectives d'emploi se sont améliorées dans l'Ouest du Canada. Cependant, la hausse du nombre d'étudiants inscrits à l'Université de Windsor aux trimestres de l'hiver et du printemps 2011¹ a fait croître la demande sur le marché locatif. De plus, l'université a déclaré une hausse de 7 % du nombre d'étudiants canadiens inscrits en première année au trimestre d'automne, ce qui est supérieur à la moyenne enregistrée dans les universités ontariennes².

Augmentation de l'offre de logements locatifs en 2011

L'offre de logements locatifs a légèrement augmenté entre 2010 et 2011, l'univers des appartements locatifs d'initiative privée de la RMR s'étant accru d'environ 200 unités. Cette augmentation a exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. L'accroissement de l'offre de logements locatifs s'explique principalement par le fait que des immeubles qui avaient été retirés de l'univers les années précédentes s'y sont rajoutés en 2011. Ces immeubles avaient été retirés temporairement de l'Enquête sur les logements locatifs (ELI) de la SCHL parce qu'ils n'étaient pas exploités à ce moment. Comme leur exploitation a repris en 2011, ils font maintenant partie de l'univers. L'univers des maisons en rangée est, pour sa part, demeuré à peu près le même, puisque seulement une unité s'y est ajoutée. L'univers des appartements locatifs d'initiative privée s'est élargi dans toutes les zones sauf dans la zone 2 (Centre-Est).

Figure 2



où il a légèrement diminué. La hausse de l'offre dans la RMR indique que la baisse du taux d'inoccupation y est entièrement attribuable à la demande.

Le fort taux d'inoccupation et le faible taux de roulement freinent la croissance des loyers

Le loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon fixe a augmenté de 0,4 %, ce qui est inférieur au taux d'augmentation des loyers permis par l'Ontario (0,7 %). Si le taux d'inoccupation a baissé, il est tout de même demeuré relativement élevé en 2011. De manière générale, la conjoncture du marché de la RMR ne favorise pas les hausses de loyers. De plus, le faible taux de roulement des locataires freine les hausses potentielles. Il faut savoir, en effet, que les unités locatives libérées ne sont pas soumises au contrôle des loyers. Le taux de disponibilité des logements établi par la SCHL mesure non

seulement la proportion de logements vacants, mais aussi celle des logements encore occupés mais disponibles pour la location. Un faible écart entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité peut indiquer que

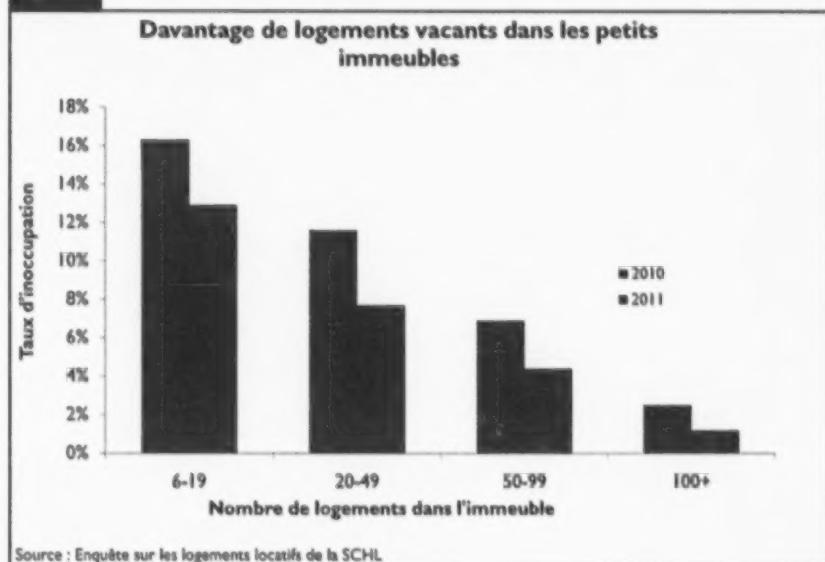
de nombreux locataires ont donné leur avis de déménagement et que les propriétaires-bailleurs ont de la difficulté à en trouver de nouveaux. Le rétrécissement de l'écart cette année donne à penser que le roulement a été moindre en 2011 qu'il ne l'avait été en 2010.

La banlieue Est est le secteur de Windsor qui affiche le taux d'inoccupation le plus bas en 2011

Les zones situées dans la ville de Windsor proprement dite sont celles où le taux d'inoccupation a le plus baissé, et la zone 6 (reste de la RMR) est le seul secteur qui a vu son taux d'inoccupation augmenter.

C'est dans la zone 1 (centre-ville) que le taux d'inoccupation était le plus élevé – il y était supérieur à 10 %. Cette zone renferme la plus forte proportion d'immeubles bâti

Figure 3



¹ http://web2.uwindsor.ca/general/info/pdf/Usis/Spring/AII/2011/spring_02-11_fte_level.pdf (en anglais)

² <http://www.uwindsor.ca/dailynews/2011-09-10/uwindsor-first-year-class-expands-by-200> (en anglais)

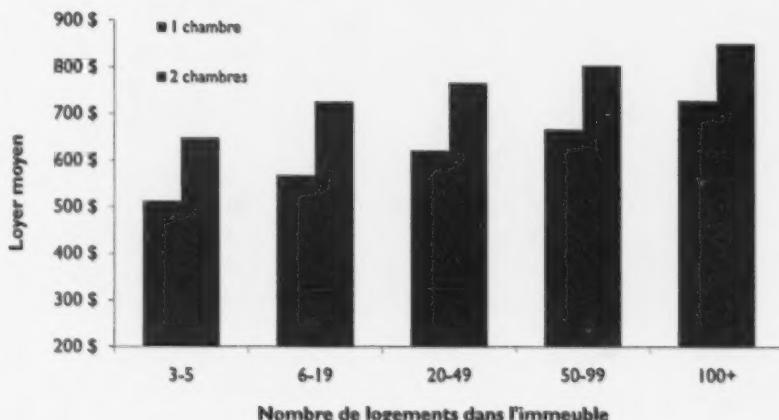
avant 1960, lesquels sont souvent moins attrayants pour les locataires car ils sont perçus comme étant en moins bon état. De fait, les immeubles datant d'avant 1960 présentaient un taux d'inoccupation environ deux fois plus élevé que les immeubles construits après cette période. De plus, on trouve dans cette zone près de la moitié des studios que comprend la RMR, et les studios sont le type de logement dont le taux d'inoccupation est le plus élevé. Le taux de roulement dans cette zone est aussi légèrement plus important qu'ailleurs, ce qui reflète la plus forte concentration de studios à cet endroit. Le taux de roulement des studios est en effet supérieur à celui des logements plus grands.

En 2011, la zone 3 (banlieue Est) continue non seulement d'être le secteur de Windsor qui affiche le taux d'inoccupation le plus bas de la ville, mais elle a aussi le plus bas de la RMR. Cette zone comprend de gros immeubles situés en bordure de la rivière, ce qui exerce un attrait sur les locataires. Ces immeubles sont dans bien des cas plus récents et ils sont gérés sur place par des sociétés de gestion immobilière, lesquelles offrent souvent des incitatifs à la location. Les propriétaires-bailleurs de petits immeubles ne peuvent cependant se le permettre, car ils ne disposent pas des ressources nécessaires.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée dans la RMR de Windsor a évolué dans une direction inverse de celui des appartements, puisqu'il y a augmenté en 2011. Même si l'univers des maisons en rangée n'a pour ainsi dire pas changé, le loyer mensuel moyen d'une maison en rangée de trois chambres s'est établi à 936 \$,

Figure 4

Loyers plus élevés dans les grands immeubles



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL

ce qui est à peu près équivalent aux paiements hypothécaires mensuels pour une habitation de prix moyen sur le marché de la revente de Windsor³. L'abordabilité relative des habitations pour propriétaire-occupant aux yeux des locataires de maisons en rangée explique sans doute pourquoi le taux d'inoccupation est plus important dans cette catégorie que dans celle des appartements.

Abordabilité des logements locatifs

L'Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. En général, l'indicateur est supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis pour payer le loyer d'un appartement de deux chambres, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas. L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs à Windsor a augmenté en 2011, mais de façon

assez modeste, pour s'établir à 94. Cette amélioration est compatible avec la hausse limitée des loyers et avec une certaine croissance des revenus dans un contexte de réduction du taux de chômage.

Perspectives du marché locatif

Le taux d'inoccupation continuera de baisser en 2012, mais à un rythme moindre qu'en 2011, et il s'établira autour de 8 %. En effet, dans le Sud de l'Ontario, c'est Windsor qui est le moins cher des marchés pour les propriétaires-occupants. De plus, les taux hypothécaires devraient demeurer bas jusqu'à la fin de 2012, de sorte que le prix abordable des logements et les faibles taux hypothécaires inciteront certains locataires à faire l'acquisition d'un logement en 2012. Par contre, le taux de chômage continuera à régresser, et le nombre total d'emplois augmentera de façon importante, ce qui soutiendra la demande de logements

³ Calculs fondés sur les mensualités hypothécaires d'un prêt fermé de 175 286 \$ (prix MLS® moyen en octobre) d'une durée de 5 ans à un taux fixe de 4,01 %, en fonction d'un amortissement sur 25 ans : 932 \$ par mois.

locatifs. En outre, l'accroissement de l'immigration nette favorisera une baisse plus marquée du taux d'inoccupation.

Nous ne nous attendons pas à ce que le loyer moyen bouge beaucoup dans la RMR de Windsor, ce qui s'inscrit dans la logique de la variation du

loyer moyen entre 2010 et 2011. Le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait se situer à 760 \$ par mois en 2012. Bien qu'il se soit amélioré, le taux d'inoccupation demeure quelque peu élevé. Puisque ce taux est lié à la conjoncture d'ensemble du marché, il ne pourra y

avoir de majorations importantes des loyers sans qu'il subisse des pressions à la hausse.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est descendu en octobre 2011

Dans les 35 grands centres urbains¹ du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 \$ en octobre 2010 à 883 \$ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 \$), Toronto (1 149 \$), Ottawa (1 086 \$), Calgary (1 084 \$), Victoria (1 045 \$), Edmonton (1 034 \$) et Barrie (1 001 \$). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 \$. Les loyers

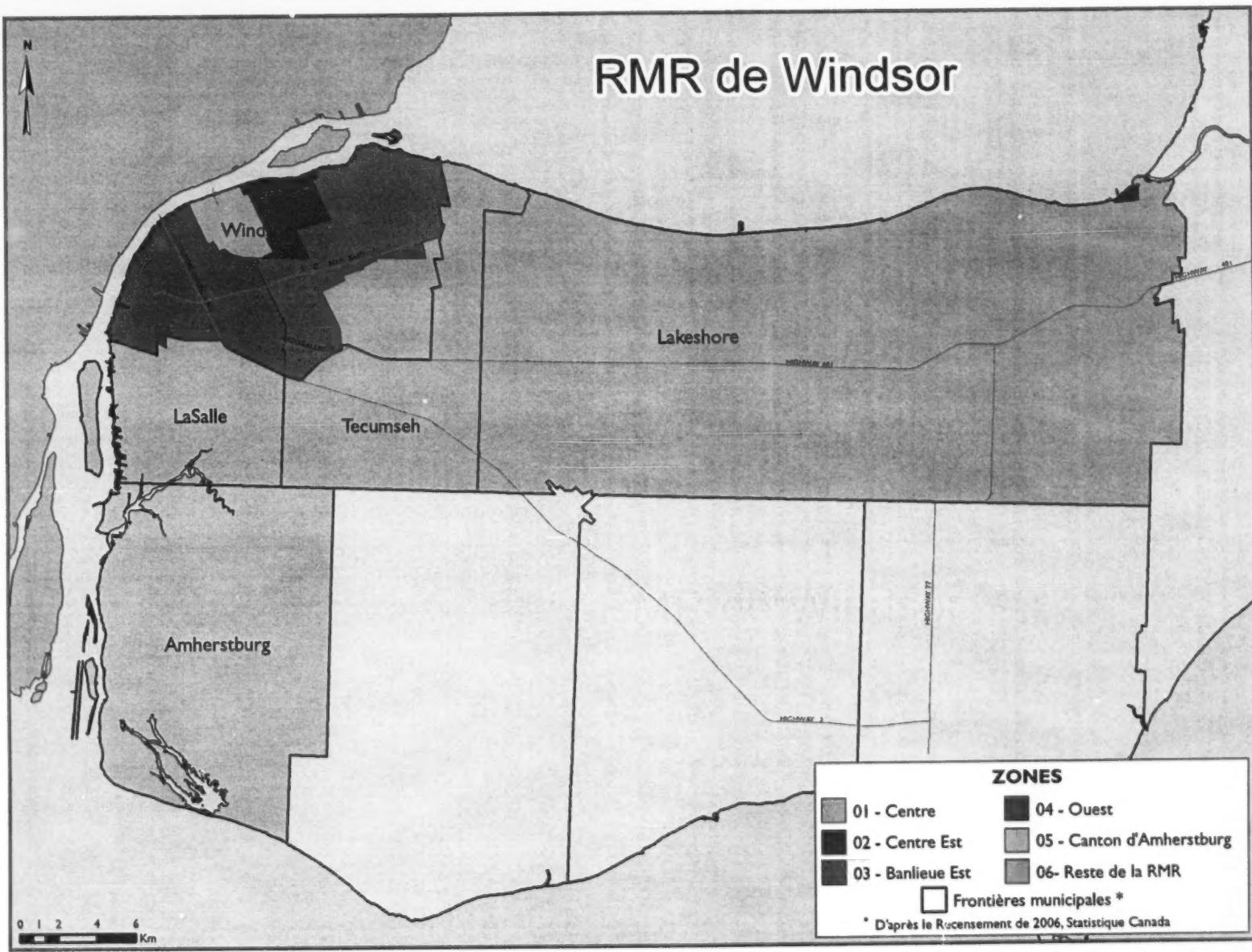
moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 \$), Saguenay (557 \$) et Sherbrooke (577 \$).

Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011, soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).

	Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre	
	oct. 2010	oct. 2011
Abbotsford	6,5	6,7
Barrie	3,4	1,7
Brantford	3,7	1,8
Calgary	3,6	1,9
Edmonton	4,2	3,3
Gatineau	2,5	2,2
Grand Sudbury	3,0	2,8
Guelph	3,4	1,1
Halifax	2,6	2,4
Hamilton	3,7	3,4
Kelowna	3,5	3,0
Kingston	1,0	1,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	1,7
London	5,0	3,8
Moncton	4,2	4,3
Montréal	2,7	2,5
Oshawa	3,0	1,8
Ottawa	1,6	1,4
Peterborough	4,1	3,5
Québec	1,0	1,6
Regina	1,0	0,6
Saguenay	1,8	1,4
Saint John	5,1	5,9
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,6	4,7
St. Catharines-Niagara	4,4	3,2
St. John's	1,1	1,3
Thunder Bay	2,2	1,7
Toronto	2,1	1,4
Trois-Rivières	3,9	3,9
Vancouver	1,9	1,4
Victoria	1,5	2,1
Windsor	10,9	8,1
Winnipeg	0,8	1,1
Tous les centres	2,6	2,2

¹ Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE WINDSOR	
Zone 1	Centre - nord : rivière Detroit; est : Pierre, Moy Parkwood; sud : chemin de fer, boul. Ypres; ouest : Conrail.
Zone 2	Centre-Est - nord : rivière Detroit; est : Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler; sud : chemin de fer, route Tecumseh; ouest : zone 1.
Zone 3	Banlieue Est - nord : rivière Detroit; est : limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : zone 2.
Zone 4	Ouest - nord : Conrail; est : avenue Howard; sud : limite de la ville; ouest : zone 3.
Zones 1-4	Ville de Windsor
Zone 5	Canton d'Amherstburg
Zone 6	Reste de la RMR - Englobe la ville d'Essex, la ville de LaSalle, le canton de Lakeshore, le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.
Zones 1-6	RMR de Windsor

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%)
 - taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Winnipeg, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

**1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - Centre	21,5 d	**	12,3 c	9,9 b	15,0 c	10,2 d	**	**	14,2 a	10,7 c
Zone 2 - Centre-Est	**	**	15,4 d	9,5 b	9,6 b	8,2 c	**	**	13,0 a	9,2 b
Zone 3 - Banlieue Est	7,8 c	4,4 b	6,4 b	3,7 a	8,5 a	5,7 a	10,4 c	11,4 a	7,5 a	4,8 a
Zone 4 - Ouest	8,6 b	7,5 c	9,2 b	8,0 b	10,3 a	7,4 b	**	**	9,8 a	7,8 b
Ville de Windsor (zones 1-4)	15,5 d	10,2 c	10,8 a	7,5 a	11,1 a	7,8 a	11,3 d	11,3 d	12,2 a	8,8 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	**	**	3,0 c	4,2 a	**	6,2 b	**	**	5,6 c	5,1 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	42,7 a	6,5 a	7,4 b	2,5 b	2,6 b	4,5 d	**	4,4 b	4,9 b
Windsor (RMR)	15,5 d	10,2 c	10,8 a	7,5 a	11,1 a	7,8 a	11,3 d	11,3 d	12,2 a	8,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - Centre	446 a	441 a	614 a	610 a	729 a	724 a	876 c	833 c	639 a	633 a
Zone 2 - Centre-Est	474 a	443 a	599 a	584 a	722 a	727 a	1 036 a	1 035 b	666 a	651 a
Zone 3 - Banlieue Est	543 a	547 a	688 a	686 a	782 a	776 a	880 a	841 a	719 a	711 a
Zone 4 - Ouest	486 a	504 a	593 a	600 a	744 a	756 a	730 a	866 d	646 a	666 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	482 a	482 a	615 a	572 a	747 a	749 a	916 a	777 a	645 a	646 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	454 a	**	690 a	689 a	854 a	859 a	**	**	745 a	749 a
Zone 6 - Reste de la RMR	456 b	429 a	658 a	678 a	813 a	818 a	805 a	826 a	747 a	760 a
Windsor (RMR)	482 a	482 a	627 a	625 a	753 a	751 a	811 a	810 a	670 a	647 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - Centre	485	506	2 865	2 906	1 621	1 618	77	79	5 048	5 109
Zone 2 - Centre-Est	98	101	926	912	856	849	91	95	1 971	1 957
Zone 3 - Banlieue Est	342	343	1 715	1 725	1 480	1 492	68	68	3 605	3 628
Zone 4 - Ouest	199	203	1 751	1 806	1 202	1 262	60	60	3 212	3 331
Ville de Windsor (zones 1-4)	1 324	1 353	7 157	7 197	5 231	5 211	302	302	11 631	11 629
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	6	6	161	169	109	117	9	9	285	301
Zone 6 - Reste de la RMR	5	5	187	190	316	315	22	23	530	533
Windsor (RMR)	1 335	1 364	7 605	7 708	5 554	5 493	327	334	14 851	14 859

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - Centre	22,6 d	**	13,7 a	10,9 c	16,8 d	11,8 c	**	**	15,8 a	12,0 a
Zone 2 - Centre-Est	**	**	16,3 d	12,9 c	10,4 c	9,0 b	**	**	13,8 a	11,1 c
Zone 3 - Banlieue Est	10,0 c	5,4 b	9,0 a	5,1 a	10,9 a	6,7 a	10,4 c	11,4 a	9,9 a	5,9 a
Zone 4 - Ouest	9,1 b	8,7 c	11,0 c	8,4 b	10,8 a	8,7 b	**	**	11,1 a	8,6 b
Ville de Windsor (zones 1-4)	15,7 d	12,2 c	12,3 c	9,1 c	12,6 a	9,1 a	14,0 d	12,3 c	12,9 a	9,8 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	**	**	3,0 c	6,5 a	**	6,2 b	**	**	6,1 c	6,4 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	42,7 a	6,9 a	7,4 b	2,9 b	2,6 b	4,5 d	**	4,8 b	4,9 b
Windsor (RMR)	17,0 d	12,5 c	11,9 a	9,1 a	12,1 a	8,1 a	15,0 d	11,9 d	12,5 a	9,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

I.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres

RMR de Windsor

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - Centre	++	++	++	0,4 b	++	++	-1,4 d	++	++	0,4 b
Zone 2 - Centre-Est	++	++	-2,7 c	1,1 a	-1,7 c	1,1 a	-2,1 c	7,7 c	-1,9 c	1,2 a
Zone 3 - Banlieue Est	-0,7 b	1,1 a	-0,5 b	1,1 a	++	0,3 a	++	++	++	0,6 a
Zone 4 - Ouest	++	4,1 c	-1,4 a	2,3 c	-1,8 b	1,1 d	++	++	-1,4 a	2,0 c
Ville de Windsor (excl. 1-4)	++	1,5 c	-0,2 a	1,1 a	-0,3 b	0,1 b	-0,1 d	++ d	-0,1 a	0,5 c
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	-6,9 b	**	0,4 b	1,7 b	1,8 c	++	**	**	0,8 a	0,7 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	++	1,8 a	0,8 a	2,2 a	0,7 a	++	++	1,9 a	0,4 a
Windsor (RMR)	++	1,5 c	-0,8 a	1,1 a	-0,4 b	0,4 b	-0,1 d	++ d	-0,5 a	0,1 a

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

I.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Windsor (RMR)										
Avant 1960	23,4 d	17,2 d	18,8 a	11,6 c	18,7 d	16,3 d	**	**	19,5 a	14,2 c
1960 à 1974	7,8 b	4,1 b	7,7 a	7,1 b	11,2 a	8,2 a	8,8 b	**	8,9 a	7,1 a
1975 à 1989	**	**	6,6 c	4,7 b	6,3 b	3,5 b	**	**	6,6 b	4,1 b
1990 ou après	**	**	10,5 d	**	8,9 c	6,3 c	**	**	10,3 d	8,2 c
Tous les immeubles	15,6 d	11,3 c	10,3 a	7,8 a	10,6 a	7,6 a	13,8 d	10,8 d	10,9 a	8,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres**

RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Windsor (RMR)										
Avant 1960	426 a	429 a	527 a	532 a	606 a	619 a	712 a	787 b	541 a	549 a
1960 à 1974	526 a	536 a	641 a	648 a	766 a	762 a	954 a	940 a	680 a	678 a
1975 à 1989	566 a	546 b	683 a	674 a	815 a	801 a	1 052 b	924 b	747 a	740 a
1990 ou après	**	**	652 a	619 a	753 a	789 a	**	**	726 a	745 a
Tous les immeubles	482 a	482 a	627 a	625 a	752 a	753 a	891 a	880 a	670 a	669 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres**

RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Windsor (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	21,4 d	**	16,8 d	13,9 d	**	**	19,2 d	16,2 d
6 à 19 unités	19,2 d	17,0 c	15,9 a	12,8 c	16,2 a	12,4 a	**	**	16,3 a	12,9 a
20 à 49 unités	21,1 d	12,0	10,5 a	8,2 a	10,8 a	5,5 b	**	14,6 c	11,6 a	7,7 a
50 à 99 unités	19,6 a	6,0	6,8 b	4,8 b	5,2 b	3,7 c	6,6 a	**	6,9 b	4,4 b
100 unités et +	3,3 c	2,4	1,8 b	0,8 a	3,1 c	1,4 a	4,4 d	**	2,5 a	1,2 a
Tous les immeubles	15,6 d	11,3	10,3 a	7,8 a	10,6 a	7,6 a	13,8 d	10,8 d	10,9 a	8,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**I.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres**

RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Windsor (RMR)										
3 à 5 unités	416 a	411 a	514 a	513 a	625 a	648 a	722 b	818 b	587 a	606 a
6 à 19 unités	454 a	454 a	558 a	568 a	694 a	725 a	737 a	731 a	602 a	623 a
20 à 49 unités	472 a	483 a	622 a	621 a	787 a	765 a	879 a	**	665 a	656 a
50 à 99 unités	512 a	501 a	676 a	666 a	810 a	803 a	1 148 a	**	732 a	708 a
100 unités et +	515 b	507 b	710 a	728 a	850 a	850 a	1 067 a	1 117 a	743 a	756 a
Tous les immeubles	482 a	482 a	627 a	625 a	752 a	753 a	891 a	880 a	670 a	669 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**I.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble**

RMR de Windsor

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.10	oct.11								
Zone 1 - Centre	23,1 d	**	19,0 a	15,4 d	18,1 a	13,5 c	**	6,7 c	2,9 c	0,6 b
Zone 2 - Centre-Est	**	14,6 d	22,3 d	13,8 c	**	7,4 c	4,9 a	4,8 c	**	**
Zone 3 - Banlieue Est	27,0 d	9,5 c	13,6 c	11,3 c	8,5 a	4,9 b	**	**	2,5 a	2,0 a
Zone 4 - Ouest	12,2 d	**	13,0 a	11,0 c	11,2 c	8,3 c	2,6 a	2,4 c	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Windsor (zones 1-4)	19,5 d	16,4 d	16,9 a	13,1 a	11,8 a	7,9 a	7,3 b	4,7 b	2,6 a	1,2 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	**	23,2 d	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Reste de la RMR	**	6,7 c	8,0 c	12,1 d	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Windsor (RMR)	19,2 d	16,2 d	16,3 a	12,9 a	11,6 a	7,7 a	6,9 b	4,4 b	2,5 a	1,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers**

RMR de Windsor

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total											
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11										
Windsor (RMR)																				
Moins de 500 \$	20,1	d	**	15,4	d	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	18,5	d	17,2	d						
500 à 599 \$	13,4	c	4,6	c	16,5	d	10,9	c	**	**	**	**	17,0	a	11,1	c				
600 à 699 \$	5,9	c	3,9	d	8,4	b	7,4	b	15,8	d	11,5	c	**	**	10,7	a	8,6	a		
700 à 799 \$	a.l.e.	**	**	4,2	c	2,8	a	12,4	a	8,2	b	**	**	8,5	a	6,2	b			
800 à 899 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	3,4	d	2,7	c	4,3	b	3,6	c	**	**	4,8	b	4,0	c			
900 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	6,3	a	1,7	b	1,3	a	2,7	c	**	**	1,9	b	2,4	c			
Toutes les fourchettes	15,6	d	11,3	c	10,3	a	7,8	a	10,6	a	7,6	a	13,8	d	10,8	d	10,9	a	8,1	a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (housse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS)** pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côté à côté, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web

Mises en chantier d'habitations – Canada, toutes les régions

- * Le nombre désaisonnalisé annuelisé de mises en chantier d'habitations au Canada a baissé de 204 500 en juillet à 186 700 en août. [Plus d'info...](#)

Partager ce rapport

Canada

